



COMUNE DI DOGLIANI

PROVINCIA DI CUNEO

Piazza San Paolo, 10 – Cap. 12063 – Tel. 0173.70107 – Fax. 0173.721405

C.Fisc. e P.IVA 00461570046

CAPITOLATO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE LOCALI AD USO CINEMA UBICATI IN DOGLIANI PIAZZA GORIZIA

FINALITA'

Il Comune di **DOGLIANI** intende affidare in locazione il locale ad uso cinema sito in Dogliani Piazza Gorizia n.ri 7, 8, 9, identificata al NCEU dello stesso Comune al foglio 9 mappale 293 con la finalità di garantire da un lato la valorizzazione del patrimonio comunale e dall'altro di implementare l'offerta culturale di intrattenimento territoriale.

Obiettivo dell'Amministrazione Comunale (A.C.) è di favorire al massimo la frequenza del locale da parte di tutti i cittadini.

OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il presente capitolato ha per oggetto la concessione in locazione commerciale, ai sensi della Legge n. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, dell'immobile di proprietà comunale che è adibito ad uso cinema sito in Dogliani Piazza Gorizia n.ri 7, 8, 9, identificata al NCEU dello stesso Comune al foglio 9 mappale 293.

L'immobile viene locato unitamente di tutte le attrezzature, così suddiviso: n. 03 locali ad uso cinema, locali servizi, alloggio custode, nonché spazi interni pertinenziali come meglio identificato nella planimetria, di cui all'allegato A).

Nei predetti locali potrà essere esclusivamente esercitata l'attività di proiezione film e somministrazione di alimenti a supporto dell'attività cinema.

SOGGETTI AMMESSI ALLA LOCAZIONE

Per l'ammissione alla procedura sono richiesti in capo al soggetto concorrente, se trattasi di persona fisica, o in capo al titolare dell'impresa individuale o al legale rappresentante se trattasi di società, associazione o loro delegati le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività specifica.

I soggetti concorrenti non devono avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 94 del D.Lgs. 36/2023, non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni, in particolare ai sensi del D.lgs 159/2011 in materia di disposizioni antimafia; inoltre dovranno essere in regola con le imposte e tasse e di non avere pendenze fiscali con il Comune di Dogliani.

OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore dovrà provvedere:

- al pagamento del canone comprensivo come definito in sede di affidamento
- Alle coperture assicurative previste dal presente capitolato ed in particolare per rischio contro gli incendi della struttura, nulla escluso né eccettuato tenendo conto del valore di ricostruzione dell'immobile concesso;

- al pagamento di tutte le imposte, le tasse, i contributi, i diritti di qualsiasi genere inerenti l'esercizio;
- alle spese e all'assunzione di responsabilità relativamente al personale addetto al servizio, comprese le assicurazioni e le previdenze prescritte dalle Leggi a favore di esso;
- alla pulizia e alla manutenzione ordinaria del locale oggetto del presente capitolato e la sua manutenzione giornaliera garantendone la funzionalità in ogni occasione;
- all'osservanza dell'orario di apertura e chiusura al pubblico;
- la presentazione presso il SUAP del Comune di Dogliani della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e la notifica sanitaria, in caso di somministrazione non legata prettamente all'attività cinema, nonché l'acquisizione di qualsiasi eventuale nulla osta o parere necessario per lo svolgimento dell'attività nei locali concessi in locazione e l'espletamento di tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività;
- le spese inerenti la manutenzione ordinaria di tutti gli arredi, di tutte le attrezzature e strumenti necessari alla gestione del locale;
- ogni altra spesa inerente e conseguente all'esecuzione del successivo contratto di locazione, senza alcun diritto di rivalsa, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione del contratto di locazione che, ai sensi di quanto previsto dalla Legge 392/1978, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali;
- il mantenimento interno dell'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al proprietario, al termine della locazione, in ottima condizione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del conduttore, esso è tenuto alla rimessa in pristino o al risarcimento del danno per equivalente;
- l'uso e gestione dell'immobile in modo idoneo, lecito e conforme ai fini per il quale è stato concesso;
- l'impegno a non installare nei locali concessi in locazione videogiochi, juke-box, slot-machine e ogni altro gioco elettronico;
- l'impegno a non effettuare programmazioni cinematografiche e/o spettacoli di qualsiasi genere che offendano il comune senso del pudore, in particolare ed a puro titolo esemplificativo è espressamente vietato programmare o consentire l'effettuazione di spettacoli soft e/o hard core, pellicole pornografiche e a luci rosse. Le parti convengono che la violazione delle obbligazioni previste nel presente articolo costituisce grave inadempimento e determina ai sensi dell'art. **1456** c.c. la risoluzione di diritto della presente locazione.
- l'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.lvo 81/08 e s.m.i. in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in merito;
- segnalare tempestivamente tutti gli elementi di criticità riscontrati negli spazi locati e aree di pertinenza;
- mettere immediatamente in atto, in caso di immediato pericolo, tutte le necessarie misure per inibire a chiunque l'accesso ai locali concessi in locazione fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza ed a provvedere al ripristino delle condizioni di sicurezza dei luoghi, se di propria competenza, ovvero a darne immediata tempestiva comunicazione al locatore affinché si possa attivare per eliminare lo stato di pericolo, qualora di competenza del locatore stesso, specificando che, in tale eventualità, nessun risarcimento sarà dovuto al conduttore per effetto del mancato utilizzo dell'immobile;

In caso di cessazione dell'attività, anche prima della naturale scadenza contrattuale, tutto l'arredamento e tutte le attrezzature, nessuna esclusa esistente nei locali rimarrà di proprietà del Comune; in tale eventualità il Comune non dovrà corrispondere nulla al locatario o conduttore.

Ai fini di quanto sopra indicato si specifica che:

Per '*manutenzione ordinaria*' si intende l'esecuzione di tutti gli interventi di riparazione e di sostituzione che servono ad assicurare l'ordinaria funzionalità degli spazi, dei locali pertinenziali oggetto di locazione senza modificarne le caratteristiche strutturali. Tali attività dovranno essere svolte, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, in modo conforme alle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, alle norme tecniche vigenti ed alle regole dell'arte ed affidate ad imprese e soggetti professionali qualificati.

Qualsiasi modifica relativa ai locali locati ed agli impianti in essi presenti dovrà essere obbligatoriamente oggetto di preventiva ed espressa autorizzazione da parte del locatore, pena la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del *Codice Civile*.

Qualsiasi lavoro dovrà essere svolto, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, a perfetta regola d'arte e solo dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni da parte dei competenti organi.

I lavori eseguiti dal conduttore durante l'esecuzione del contratto rimarranno a totale beneficio del locatore e nulla sarà dovuto dal medesimo al conduttore che dovrà quindi rinunciare a qualsiasi indennizzo o diritto eventualmente spettante su di essi.

DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà una durata di **anni sei (6)**, decorrenti dalla data di stipula del contratto di locazione, rinnovabili, secondo normativa vigente per le pubbliche amministrazioni, per un ulteriore periodo della stessa durata.

E' fatta comunque salva la facoltà di recedere dal presente contratto per entrambe le parti, secondo quanto previsto dal codice civile e dalla normativa vigente specifica in materia.

SUB-LOCAZIONE E SUB-CONCESSIONE

Il conduttore non potrà cedere o sub-locare a terzi i locali di cui trattasi pena la risoluzione del contratto per inadempimento. Nel caso di cessione a terzi dell'attività svolta nei locali oggetto della locazione, il conduttore potrà eventualmente cedere il contratto di locazione solo previa autorizzazione del locatore. Il Comune potrà opporsi alla cessione in particolare qualora sussistano gravi motivi. Costituisce, in ogni caso, grave motivo ostativo alla cessione, la mancanza in capo al cessionario dei requisiti richiesti dal presente bando per la partecipazione alla gara.

CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuale a base di gara per i primi sei anni è pari ad **Euro 6.000,00 (Euro seimila/00)**, oltre IVA di legge. I costi per le utenze luce e riscaldamento saranno a carico del Comune di Dogliani fino ad un massimo di € 20.000,00/annui oltre i quali i relativi costi saranno rimborsati dal conduttore al locatore. I canoni di locazione dovranno essere corrisposti entro i primi cinque (5) giorni di ciascun trimestre, in rate trimestrali anticipate di pari importo.

Insieme al canone annuale il conduttore dovrà obbligatoriamente svolgere tutti i servizi elencati nel presente capitolato.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 32 della legge 27.07.1978, n. 392, il canone di locazione aggiudicato in via definitiva a seguito dell'asta pubblica sarà annualmente aggiornato in misura all'aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi nella misura del tasso legale.

Nel caso di ritardati o omessi pagamenti continuativi per oltre 30 giorni dalla scadenza della rata e per due episodi, è facoltà dell'Amministrazione comunale ritenere risolto di diritto il contratto con conseguente costituzione in danno.

Oltre al canone, saranno anche a carico del locatario oneri accessori, imposte e tasse inerenti l'esercizio del cinema necessari per il rispetto delle vigenti norme fiscali, previdenziali, assicurative e sanitarie in conseguenza dell'esercizio, nonché tutto quanto previsto dal presente capitolato.

ULTERIORI OBBLIGHI DEL CONDUTTORE: MIGLIORIE

Il conduttore garantisce al Comune di Dogliani, che se ne riserva il diritto, l'uso gratuito in proprio, per conto di associazioni doglianesi o comunque associazioni segnalate dal Comune, dei locali per manifestazioni o iniziative di interesse pubblico, per trenta giorni all'anno, a scelta del Comune, normalmente con esclusione dei giorni di sabato, domenica e festivi riconosciuti, salvo accordo preventivo tra le parti. Il Comune e le associazioni dovranno richiedere l'utilizzo dei locali con un preavviso di almeno venti giorni. Le parti si impegnano a concordare preventivamente le giornate di utilizzo dei locali e il programma al fine di evitare sovrapposizioni.

Il conduttore potrà proporre e realizzare a proprie spese migliorie ai locali al fine di renderli più funzionali e fruibili, secondo progetti che il locatore si riserva di esaminare ed approvare, anche con eventuali prescrizioni, pena la risoluzione del contratto .

Tali interventi saranno eseguiti ad esclusivo carico e spesa del conduttore che, alla scadenza del rapporto contrattuale, nulla potrà chiedere al locatore quale corrispettivo per il miglioramento apportato.

Qualora i suddetti interventi vengano eseguiti in assenza di preventiva approvazione da parte del locatore, questi potrà richiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del *Codice Civile*.

PROCEDURA DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La concessione in locazione commerciale dei locali sopra indicati avverrà mediante asta pubblica di cui al R.D. 23.05.1924 n. 827 s.m.i. ed è disciplinato dal presente capitolato oltre che dalle disposizioni di legge applicabili, ivi comprese quelle di cui al suddetto regio decreto, mediante offerta in aumento sul canone a base di gara; quindi sarà aggiudicata al soggetto che presenterà l'aumento più alto rispetto al canone a base di gara. Non sono ammesse offerte pari o inferiori ai canoni posto a base di gara.

DEPOSITO CAUZIONALE E STIPULA DEL CONTRATTO

A garanzia del regolare e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla locazione, il soggetto che risulterà definitivamente aggiudicatario dovrà costituire, entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla data dell'apposita comunicazione dell'Amministrazione Comunale, un deposito cauzionale in misura pari a 3 (tre) mensilità dei canoni complessivi di aggiudicazione; tale garanzia deve essere presentata mediante fideiussione bancaria o assicurativa.

La mancata costituzione di tale garanzia nel termine sopra indicato determinerà la decadenza dell'affidamento in locazione del locale. Dopo i primi sei anni il deposito cauzionale dovrà essere adeguato al canone di locazione comprensivo degli aumenti Istat.

Dopo l'avvenuta costituzione della predetta cauzione sarà possibile dare corso alla stipula del contratto di locazione con spese a completo carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione dello stesso che, ai sensi di quanto previsto dalla Legge 392/1978, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

La mancata sottoscrizione del contratto di locazione per fatto dell'aggiudicatario comporterà la decadenza dell'aggiudicazione ed il conseguente incameramento da parte dell'Amministrazione Comunale, a titolo di penale, del deposito cauzionale versato, fatto salvo il risarcimento dei danni a favore della stessa Amministrazione.

Se nel corso dell'esecuzione del contratto il conduttore non adempie alle riparazioni ordinarie di cui all'art. 1609 del C.C., il locatore potrà sostituirsi allo stesso prelevando la somma necessaria dal predetto deposito cauzionale; in tale eventualità il conduttore dovrà reintegrare il deposito cauzionale entro venti giorni naturali e consecutivi dalla richiesta del Comune, pena la risoluzione del contratto per inadempienza.

Nel caso in cui vi sia risoluzione anticipata del contratto di locazione, la cauzione prestata potrà essere incamerata parzialmente o totalmente dal Comune, fino alla copertura dei danni arrecati all'Amministrazione Comunale per la gestione diretta e/o per le eventuali maggiori spese connesse al nuovo contratto.

POLIZZE ASSICURATIVE

Il conduttore rimarrà unico responsabile, senza la possibilità di avanzare alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore, per eventuali danni che potranno essere arrecati a persone, animali e/o a cose, sia proprie che dell'Amministrazione e/o di terzi, nel corso di esecuzione del contratto o in conseguenza del medesimo, senza riserve o eccezioni.

A tale scopo, all'atto della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà presentare, a pena di decadenza per fatto a lui imputabile, apposita polizza assicurativa per il rischio locativo (danni cagionati ai locali in uso per responsabilità dell'Assicurato/Concessionario), a garanzia di eventuali danni per incendio e garanzie accessorie, con la previsione RT (ricorso terzi), nonché ulteriore polizza assicurativa per responsabilità civile RCT/RCO – responsabilità civile verso terzi e/o verso i lavoratori - con massimali assicurativi di: RCT/RCO per Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00);

Rischio incendio locali in locazione Euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00);

Rischio incendio ricorso terzi, ivi compreso anche il Comune di Dogliani che deve essere espressamente considerato come ricompreso nei terzi, Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00).

Le predette polizze dovranno essere mantenute attive per tutta la durata del contratto di locazione, pena la risoluzione del contratto per inadempienza ex-art. 1456 del *Codice Civile*.

La polizza assicurativa per il rischio locativo (danni cagionati ai locali in uso per responsabilità dell'Assicurato/Concessionario), oltre alle garanzie di base, dovrà obbligatoriamente prevedere anche le seguenti estensioni di garanzia: colpa grave dell'assicurato; dolo e colpa grave delle persone di cui deve rispondere; ricorso terzi con massimale non inferiore ad Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) per sinistro ed in cui il Comune di Dogliani deve essere considerato terzo; rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Dogliani, suoi amministratori e dipendenti.

La polizza RCTO dovrà avere le seguenti caratteristiche: RCT non inferiore ad Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) unico; max RCO non inferiore ad Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) per ogni dipendente e/o addetto infortunato. La polizza dovrà obbligatoriamente prevedere inoltre le seguenti estensioni di garanzia: RC personale di tutti i dipendenti ed addetti all'attività; nel novero dei terzi deve essere compreso il Comune di Dogliani, suoi amministratori e dipendenti; rinuncia

alla rivalsa nei confronti del Comune di Dogliani, suoi amministratori e dipendenti; RC derivante da violazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 81/2008.

Il costo della predette coperture assicurative sarà ad esclusivo e completo carico del conduttore.

Durante l'esecuzione del contratto resterà comunque fermo l'obbligo per il conduttore di tenere indenne il locatore da ogni risarcimento dipendente dall'esecuzione del contratto, anche per danni che eccedano l'importo assicurato.

La stipula delle polizze non esonererà il conduttore dalla sua piena responsabilità per il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il contratto.

VERIFICHE E CONTROLLI

La gestione del servizio nel suo complesso saranno verificate di anno in anno dall'Amministrazione comunale che valuterà l'andamento della gestione ed in caso di inadempimenti o mancato svolgimento del servizio potrà rescindere il contratto.

PENALI

L'aggiudicatario, nella gestione del bene e dei servizi previsti dal presente capitolato, oltre al rispetto dei relativi obblighi, deve uniformarsi a tutte le disposizioni normative vigenti e a quelle emanate dal Comune.

Salvo in ogni caso il diritto di incameramento della cauzione definitiva, l'Amministrazione comminerà all'aggiudicatario il pagamento delle penali, di seguito dettagliate.

L'applicazione delle penali dovrà essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza; il provvedimento è assunto dal Responsabile dell'Ufficio competente che ha accertato l'inadempienza e notificato in via amministrativa all'aggiudicatario, che - per ogni comunicazione al Comune - comunicherà, successivamente all'aggiudicazione, il proprio domicilio e potrà presentare le proprie controdeduzioni entro 10 giorni, oltre i quali se non sarà pervenuta alcuna comunicazione si procederà ad applicare la penale prevista.

Le penali previste sono le seguenti:

-500,00 euro per ogni violazione/inosservanza di leggi, regolamenti e disposizioni contenute nel presente capitolato;

-200,00 euro per ogni rilevazione di mancato intervento rispetto agli obblighi di esecuzione della manutenzione ordinaria, previste dal presente Capitolato; le rilevazioni dovranno essere effettuate dagli uffici comunali in occasione dei controlli come da capitolato e formalizzate all'aggiudicatario con comunicazione scritta;

In caso la penale non fosse pagata, l'A.C. può recuperare le somme dovute attraverso incameramento delle medesime dalla cauzione definitiva.

Nel caso le inadempienze, anche se non reiterate, fossero gravi e comportassero il pregiudizio della salute e sicurezza dei clienti e dei lavoratori del servizio, è discrezione dell'A.C. risolvere immediatamente il contratto.

RISOLUZIONE

E' facoltà del Comune di risolvere il contratto relativo alla presente locazione ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1453 e successivi del C.C. per inadempienza rispetto agli obblighi di cui al presente capitolato e della normativa vigente in materia.

Nel caso di risoluzione del contratto, l'aggiudicatario incorre nelle seguenti perdite della cauzione definitiva che viene incamerata dal Comune.

RINUNCIA ALL'AGGIUDICAZIONE

Qualora l'aggiudicatario non intenda accettare l'affidamento non potrà avanzare richiesta di alcun recupero della eventuale cauzione versata.

L'A.C. in tal caso richiederà il risarcimento danni oltre eventuali azioni legali a propria tutela.

ADEMPIMENTI IN MATERIA DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

L'aggiudicatario è obbligato ad utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati alle transazioni economiche relative alla presente locazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge 130/2010.

L'aggiudicatario è obbligato a comunicare per iscritto gli estremi identificativi del conto corrente dedicato alla presente locazione od ai rapporti con le pubbliche amministrazioni, completo delle generalità delle persone autorizzate ad operare sul conto corrente dedicato.

PRIVACY

Ai sensi del Regolamento europeo in tema di protezione dei dati personali (Regolamento UE 679/2016), si informa che le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di provvedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi.

Il conferimento dei dati si configura come onere degli operatori economici per partecipare alla gara. La conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dall'aggiudicazione.

I dati personali relativi agli operatori economici partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento informatico o manuale da parte dell'A.C., nel rispetto di quanto previsto dal predetto Regolamento per i soli fini inerenti alla presente procedura di gara.

I soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono:

- a) il personale dell'Amministrazione coinvolto nel procedimento;
- b) i concorrenti che partecipano alla gara;
- c) ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della L. n. 241/90.

I diritti spettanti all'interessato sono quelli previsti dal predetto Regolamento.

Il titolare del trattamento è il Comune di Dogliani.

L'aggiudicatario dovrà trattare i dati in suo possesso esclusivamente ai fini dell'espletamento della locazione di cui alla presente gara.

L'aggiudicatario autorizza il Comune a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

L'aggiudicatario ha diritto di conoscere l'origine dei dati trattati, le modalità di trattamento, le finalità di trattamento, l'identità del titolare e del responsabile del trattamento dei dati personali. Ha inoltre il diritto di chiedere l'aggiornamento, la rettifica e, se di interesse, l'integrazione dei propri dati. Infine ha diritto a richiedere la cancellazione dei dati eccedenti la finalità del presente contratto di locazione.

SPESE CONTRATTUALI E ONERI FISCALI

Il contratto di cui alla presente locazione sarà redatto in forma di scrittura privata ai sensi dell'Art. 1350 c.8 del C.C.

Tutte le spese inerenti alla stipula del contratto di locazione, sono a totale carico dell'aggiudicatario ad esclusione delle spese di registrazione che sono pari al 50%

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse derivanti dalla gestione del bene e dei servizi oggetto della presente locazione.

CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione o dall'esecuzione del presente Capitolato o del contratto sarà affrontata e risolta in forma bonaria; in caso di impossibilità a dirimere la controversia in forma bonaria, si farà riferimento al foro competente del Tribunale di Cuneo.-